

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 191 tonttia 2 sekä puistoaluetta
(muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx)

Kaavan nimi:
Hotelli Katajanokan laajennus

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: x.x.20xx
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee vanhan Katajanokan alueella Merikasarminkadun
Vyökadun risteyksessä. Suunnittelualue rajautuu Linnanpuistoon.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikönpäällikkö,

Perttu Pulkka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, insinööri

Yleiskaavoitus: Heikki Salmikivi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen

Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, kaupunginmu-
seo

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Maarit Mannila

Hakijataho

Hotelli Katajanokka Oy

Hankesuunnittelu

Sarlotta Narjus, arkkitehti, Sarc Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Esteettömyys.....	6
Luonnonympäristö.....	6
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Vaikutukset.....	7
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

- Kuvaliite suojelukohteista (Täydentyä ehdotusvaiheessa)

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

 - Helsingin lääninvankila, kehittämissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Talli Oy, 2007)

 - Linnanpuiston muuri, historia (Arkkitehtitoimisto Okulus, 2008)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hotelli Katajanokan tonttia sekä pientä osaa Linnanpuiston puistoaluetta, joka sijaitsee vanhan Katajanokan alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Hotelli Katajanokan laajennuksen.

Tavoitteena on mahdollistaa hotellin erillinen nelikerroksinen laajennusosa, johon sijoittuu noin 50 hotellihuonetta sekä maanalainen yhdyskäytävä. Osa noin 180 m² puistoaluetta muutetaan osaksi hotellin tonttia.

Uutta kerrosalaa on 1 750 k-m². Tontin tehokkuudeksi muodostuu $e = 2,10$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että osa puistoa muuttuu hotellin tontiksi. Merkittävimmät vaikutukset ovat liittyvät kaupunkikuvallisiin muutoksiin, kun Merikasarminkadun suunnasta näkymät suojellun vankilakokonaisuuden suuntaan muuttuvat.

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen. Korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa erillinen laajennusosa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen huomioi alueen arvokkaat ominaispiirteet. Laajennusosa on nelikerroksinen ja yhteys päärakennukseen järjestetään maanalaisena.

Suojellun rakennuksen osalta asemakaavalla turvataan rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että turvataan yritysten toimintaedellytykset sekä vahvistetaan kaupunginosien omaleimaisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 287 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 750 k-m². Tontin kokonaiskerrosalaksi muodostuu 8 900 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee hotelli vanhassa lääninvankilan rakennuksessa. Linnanpuisto on vanhaa vankilan pihaa, jota ympäröi muuri. Entinen vankila-alue on saanut nykyisen hahmonsä 1800 – 1900 – luvun vaihteessa ja on säilynyt verrattain hyvin nykypäivään asti. Päärakennuksen vanhin osa, länsisiipi, on vuodelta 1830, jota on laajennettu vaiheittain 1888 jolloin rakennus sai nykyisen muotonsa. Samalla toteutettiin piha-alueen ympäröinyt muuri.

Nykyisin rakennuksessa toimii hotelli. Rakennuksen kerrosala on 7 140 k-m² ja hotellihuoneita on 110 kappaletta.

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, kokoontumis-, näyttely- ja museotiloja sekä toiminnalle välttämättömiä asuntoja. Rakennuksen kellari saa olla tontin käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä edellyttäen, että tilat valaistetaan osittain päivänvalolla. Nämä tilat lasketaan rakennusoikeuteen.

Liikenne

Lähtökohdat

Hotellin huoltoajon ja saattoliikenteen määrät eivät muutu merkittävästi laajennuksen myötä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Ympäröivälle puistoalueelle sijoittuu istutettuja lehtipuita. Tasoerot alueella ovat suuria (+4,5 -+10,6).

Kaavaratkaisu

Osa puistoalueesta n. 180 m² liitetään osaksi hotellin tonttia.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueelle sijoittuva entinen vankilarakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen sisätiloja voi korjata ja muuttaa niiden rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Erityisesti on vaalittava rakennuksen keskihallia ja kirkkosalia. Olennaisista muutoksista on kuultava museovirastoa.

Kaavaratkaisu

Suojelun osalta voimassa oleva asemakaava ovat ajantasaisia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä on kalliota.

Kaavaratkaisu

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja saastunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien

osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Laajennus sijoittuu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Laajennus muuttaa alueen luonnetta, joka on säilynyt verrattain hyvin

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Laajennuksella on jonkin verran vaikutuksia Linnanpuistoon. Ole-massa olevia reittejä linjataan uudelleen sekä kasvillisuutta poistuu rakennettavaksi osoitetulta osalta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hotellin laajennus parantaa hotellioperaattorin toimintaedellytyksiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

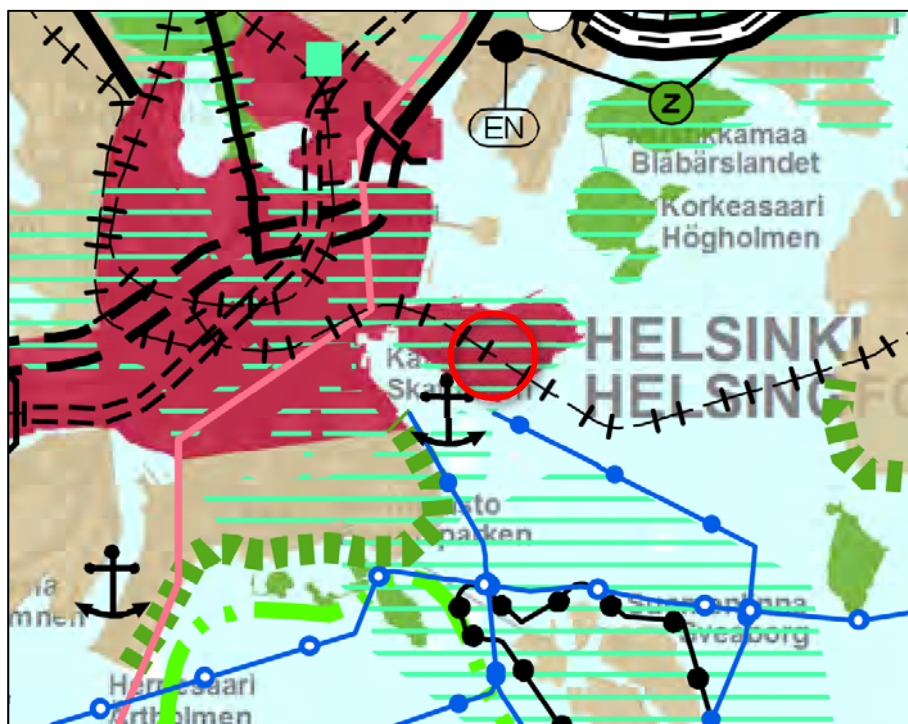
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite:

- valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

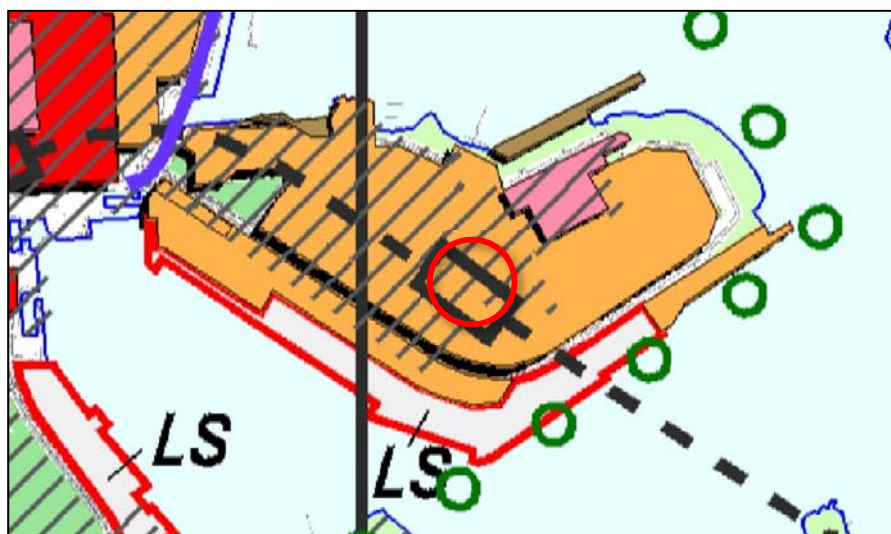


Lainvoimaisten maakuntakaavojen yhdistelmä 2014. Uudenmaanliitto

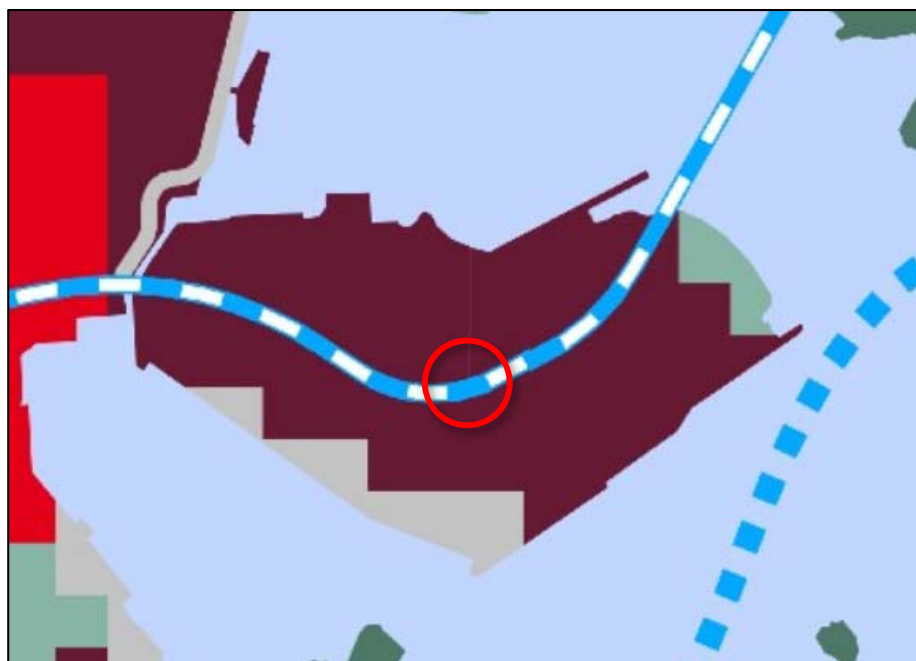
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Yleiskaava



Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista-alueetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Suunnittelualueen kohdalla on metron tai raitiotie asemineen –merkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on kantakaupunkialuetta (C2). Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kallioresurssialuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus raideliikennetunnelin ohjeelliselle linjaukselle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11253 (hyväksytty 17.11.2004). Kaavan mukaan alue hotellirakennustenkorttelialuetta (KL-1) sekä puistoaluetta (VP).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto 12259 yleiskaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.
